

ORG.NR: 769635-3973

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Bofinken i Nästet

Uppsala kommun, Uppsalas län

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

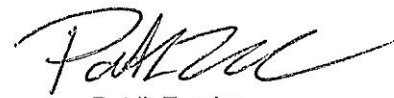
- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys

Uppsala, den 24 november 2020

Bostadsrättsföreningen Bofinken i Nästet


Hans Olov Möller


Rebecca Garcia


Patrik Zander

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Bofinken i Nästet, som registrerats av Bolagsverket den 29 september 2017, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under våren 2020 har bostadsrättsföreningen, på del av fastigheten Ultuna 2:28, Uppsala kommun, påbörjat byggandet av två flerbostadshus med 35 st. bostadslägenheter. Bygglov erhöles 30 oktober 2019

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under första kvartalet 2021.

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt kunna ske under augusti och september månad 2021.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av Bonava Sverige AB i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt. Av entreprenadkontraktet framgår bl. a. att Bonava Sverige AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits senast på avräkningsdagen, dvs. den dagen föreningen tar över det ekonomiska ansvaret.

Fastigheten Ultuna 2:28, Uppsala kommun har förvärvats från Bonava Sverige AB i enlighet med tecknat köpekontrakt.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören fullgörandegaranti.

Som säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter enligt Bostadsrättslagen lämnas borgen av garantigivare godkänd av Bolagsverket.

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är brandförsäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde inkl bostadsrättstillägg. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allrisk-försäkringar.

Projektet finansieras av Danske Bank.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Ultuna 2:28, Uppsala kommun
Fastighetsareal	c:a 1 645 m2
Boarea	c:a 2 197 m2
Byggtotalyta (BTA)	c:a 3 202 m2
Antal bostadslägenheter	35 st
Byggnadens utformning	Två punkthus. Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bilplats	Det kommer att finnas 9 p-platser på lokalgata, varav en är reserverad för bilpool. Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.
Prel. taxeringsvärde bostäder	54 200 000 kr
Varav byggnad	40 000 000 kr
Varav mark	14 200 000 kr

Gemensamma Utrymmen

Teknikutrymme för el, tele samt fläktrum finns på vindsplan i resp punkthus. Teknikutrymme för VVS/Fjärrvärme. Undercentral i markplan i resp punkthus. Förråd till varje lgh finns på vinden samt i entréplan. Cykelrum i entréplan i ett hus samt cykelparkering i anslutning till varje entré. Barnvagns-/rullstolsförråd med ladduttag i entréplan.

Servitut

Servitut

Två servitut belastar fastigheten Ultuna 2:28.

Nr 1

Parkering: Fastighet Ultuna 7: 1 har rätt att anlägga och nyttja nio parkeringsplatser med tillhörande anordningar på belastad fastighet.

Nr 2

Parkering: Fastigheten Ultuna 7:6 har rätt att anlägga och nyttja en parkeringsplats med tillhörande anordningar på belastad fastighet.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten Ultuna 2:28 har preliminärt 3 202 av 14 404 andelar i gemensamhetsanläggningen Nästet GA:1 (prel). Gemensamhetsanläggningen omfattar preliminärt följande:

- 1 Grönytor, kommunikationsytor och vattenutkastare
- 2 Lekmiljö, sittplatser, växthus och förråd till gårdsskötsel
- 3 Belysning med tillhörande elledningar med mätare och el-abonnemang
- 4 Cykelparkering
- 5 Dagvattenledningar med tillhörande anordning.

I gemensamhetsanläggningen Nästet GA:1 (prel) ska Ultuna 7:1, 7:2, 7:3, 7:4, 7:5, 7:6 och 2:28 delta. För anläggningen har nödvändigt utrymme upplåtits i deltagande. Anläggningssamfälligheten har också rätt att använda erforderliga utrymmen inom belastade fastigheter för att ta sig till och från gemensamhetsanläggningen. Inom området för den blivande gemensamhetsanläggningen finns tekniska anordningar som hör till deltagande fastigheter, dessa anordningar ingår inte i gemensamhetsanläggningen. Reparationer, underhåll och andra åtgärder avseende deltagarnas egna installationer och andra anordningar som finns inom området för gemensamhetsanläggningen ska ske i samråd med samfälligheten. För anläggningens drift och skötsel ska Lantmäterimyndigheten bilda en samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt preliminära andelstal angivna ovan, vilka ska beslutas av Lantmäterimyndigheten.

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA nätet.
Uppvärmning	Fjärrvärme
Undercentral	För fjärrvärme och VA.
EI	Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet. Del av fastighetsel produceras via solceller
Ventilation	FTX-system.
TV/Tele/Data	TV, IP-telefoni och bredband
Hiss	Två trapphushissar.
Post / tidningar	Postboxar i entréhall och tidningshållare vid respektive invändig lägenhetsdörr.
Sophantering	Invändigt miljörum.
Parkering	Markparkering 9 st.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålad betongplatta på mark utan källare.
Antal våningar:	Sex våningar inklusive vind.
Stomme:	Ståpelare och väggar i betong.
Ytterväggar:	Utfackningsväggar med isolerad regelstomme, träfasad med stående panel
Yttertak:	Trätakstolar och taktäckning av papp.
Bjälklag:	Betongbjälklag.
Lägenhetsskiljande väggar:	Väggar i betong.
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörr som förses med säkerhetslås, ringklocka och tittöga.
Innerväggar:	Gips med stålregelstomme samt betong.
Balkonger:	Betongplatta med pinnräcken på aluminiumstomme.
Uteplatser:	Belagd med trädeck.
Fönster och fönsterdörrar:	Bågar av trä med utvändig beklädnad av aluminium .
Entréer:	Entrépartier av aluminium. Vid huvudentrén kodlås.
Trapphus:	Golv i entréhall belagda med terrazzo. Trapphall i linoleum Övriga golv, sättsteg och plansteg av terrazzo. Tak av målad betong och delar med akustikplattor. Trappräcken av målat stål.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Målade	Grängat	Skåpinredning enl planritning
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat	Fönsterbänkar av kalksten.
Sovrum	Parkett	Målade	Grängat	Fönsterbänkar av kalksten. Förekommande garderober enl planritning
Kök	Parkett	Målade	Grängat	Skåpinredning, vitvaror och stänkskydd ovan diskbänk enl Bonavas Inredningsval
WC / Dusch / Tvätt	Klinker	Kakel	Målat Takbelysning	Inredning och utrustning enl planritning. Tvättmaskin och tumlare eller kombimaskin i alla lägenheter.
WC	Klinker	Målade, stänkskydd i kakel	Målat	WC-utrustning. Spegel med belysning och tvättställ
Arbets hörna	Parkett	Målade	Grängat	

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt	106 170 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	106 220 000

D. Finansieringsplan

Specifikation av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringar är preliminära och kan komma att ändras.

	Belopp kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor		kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	9 060 000	2,64%	239 184		45 300	284 484
Fastighetslån nr 2 1b)	12 080 000	2,72%	328 576		60 400	388 976
Fastighetslån nr 3 1c)	9 060 000	3,06%	277 236		45 300	322 536
Summa fastighetslån	30 200 000					
Upplåtelseavgifter	30 407 997					
Insatser	45 612 003					
Summa finansiering	106 220 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			844 996	---	151 000	995 996

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-16 rak amortering, därefter serieplan år 17-50

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år. År 1-16 rak amortering, därefter serieplan år 17-50

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år. År 1-16 rak amortering, därefter serieplan år 17-50.

Not Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt 100-årig linjär plan. Det innebär att föreningen kommer att redovisa ett redovisningsmässigt underskott löpande. Detta påverkar ej medlemmarnas årsavgift i ekonomisk plan då de beräknas till att täcka löpande verksamhet enligt självkostnadsprincipen, se uppställning E Beräknade kostnader och intäkter.

Avskrivning sker med K2 regelverk.

Avskrivning år 1 är beräknad till 846 240 kr.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

		SEK	SEK
Kapitalkostnader			
Räntekostnader		844 996	
Amortering		151 000	
Summa kapitalkostnader			995 996
Driftskostnader			
Fastighetsskötsel		43 000	
Ekonomisk förvaltning		38 000	
Styrelse och revisorer		46 000	
Vattenförbrukning gemensam, fast		100 000	
Prel. varmvattenförbrukning i bostad		76 895	
Uppvärmning gemensam, fast		69 000	
Elförbrukning, gemensam, fast		23 000	
Prel. elförbrukning i bostad		109 850	
Löpande underhåll		8 000	
Renhållning		31 000	
Försäkring		16 000	
Tv/Tele/Data, grundutbudet		76 000	
Gemensamhetsanläggning		37 000	
Telefonabonnemang till hisslarm och porttelefon		5 000	
Hissar		21 000	
Driftmarginal		5 937	
Summa driftskostnader			705 682
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor.			
Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.			
Avsättningar för fastighetsunderhåll		SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m2 BOA).		66 000	
Summa avsättningar			66 000
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR			1 767 678

Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktslag	Enhet	Intäkt per enhet i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader	2 197 m2	689 kr/m2 år	1 513 733	
Intäkt bilplatser, öppna	9 st	622 kr/månad	67 200	
Årsavgift för preliminär kostnad för varmvattenförbr, bostäder inkl moms		35 kr/m2 år	76 895	
Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel, bostäder inkl moms		50 kr/m2 år	109 850	
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				1 767 678

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	48 348
Anskaffningskostnad kr per m2 BTA	33 173
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m2 BOA	34 602
Belåning kr per m2 BOA	13 746
Årsavgift kr per m2 BOA	774 inkl. prel. debitering 85 kr/m2 år.
Driftskostnader kr per m2 BOA	321 inkl. prel. debitering 85 kr/m2 år.
Kassaflöde kr per m2 BOA	53
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m2 BOA	415
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m2 BOA	99

2021020901548

G. Lägenhetsredovisning
Tabell G

Löp nr	Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andels- tal %	Årsavgift exkl. prel. avgifter. kronor	Preliminär årsavg. för hushållsel. kronor 1)	Preliminär årsavg. för varmvatten. kronor 2)	Summa års- avgifter kronor	Månads- avgifter. kr	Insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl. avg, kr
1	08-1001	35	1 RK M F	1,9506	29 527	1 750	1 225	32 502	2 709	889 701	105 299	995 000
2	04-1001	35	1 RK M F	1,9506	29 527	1 750	1 225	32 502	2 709	889 701	505 299	1 395 000
3	06-1001	35	1 RK M F	1,9506	29 527	1 750	1 225	32 502	2 709	889 701	405 299	1 295 000
4	08-1101	79	3 RK B F	3,3550	50 786	3 950	2 765	57 501	4 792	1 530 286	864 714	2 395 000
5	08-1102	45	2 RK B F	2,3407	35 432	2 250	1 575	39 257	3 271	1 067 641	327 359	1 395 000
6	08-1103	45	2 RK B F	2,3407	35 432	2 250	1 575	39 257	3 271	1 067 641	527 359	1 595 000
7	08-1104	79	3 RK B F	3,3550	50 786	3 950	2 765	57 501	4 792	1 530 286	964 714	2 495 000
8	08-1201	79	3 RK B F	3,3550	50 786	3 950	2 765	57 501	4 792	1 530 286	1 019 714	2 550 000
9	08-1202	45	2 RK B F	2,3407	35 432	2 250	1 575	39 257	3 271	1 067 641	427 359	1 495 000
10	08-1203	45	2 RK B F	2,3407	35 432	2 250	1 575	39 257	3 271	1 067 641	627 359	1 695 000
11	08-1204	79	3 RK B F	3,3550	50 786	3 950	2 765	57 501	4 792	1 530 286	1 119 714	2 650 000
12	08-1301	79	3 RK B F	3,3550	50 786	3 950	2 765	57 501	4 792	1 530 286	1 164 714	2 695 000
13	08-1302	45	2 RK B F	2,3407	35 432	2 250	1 575	39 257	3 271	1 067 641	582 359	1 650 000
14	08-1303	45	2 RK B F	2,3407	35 432	2 250	1 575	39 257	3 271	1 067 641	782 359	1 850 000
15	08-1304	79	3 RK B F	3,3550	50 786	3 950	2 765	57 501	4 792	1 530 286	1 264 714	2 795 000
16	08-1401	116	5 RK B F	4,4993	68 108	5 800	4 060	77 968	6 497	2 052 243	1 942 757	3 995 000
17	08-1402	116	5 RK B F	4,4993	68 108	5 800	4 060	77 968	6 497	2 052 243	1 942 757	3 995 000
18	10-1001	35	1 RK M F	1,9506	29 527	1 750	1 225	32 502	2 709	889 701	60 299	950 000
19	10-1002	35	1 RK M F	1,9506	29 527	1 750	1 225	32 502	2 709	889 701	105 299	995 000
20	14-1001	35	1 RK M F	1,9506	29 527	1 750	1 225	32 502	2 709	889 701	405 299	1 295 000
21	12-1001	35	1 RK M F	1,9506	29 527	1 750	1 225	32 502	2 709	889 701	505 299	1 395 000
22	10-1101	79	3 RK B F	3,3550	50 786	3 950	2 765	57 501	4 792	1 530 286	1 064 714	2 595 000
23	10-1102	45	2 RK B F	2,3407	35 432	2 250	1 575	39 257	3 271	1 067 641	327 359	1 395 000
24	10-1103	45	2 RK B F	2,3407	35 432	2 250	1 575	39 257	3 271	1 067 641	527 359	1 595 000
25	10-1104	79	3 RK B F	3,3550	50 786	3 950	2 765	57 501	4 792	1 530 286	1 164 714	2 695 000
26	10-1201	79	3 RK B F	3,3550	50 786	3 950	2 765	57 501	4 792	1 530 286	1 219 714	2 750 000
27	10-1202	45	2 RK B F	2,3407	35 432	2 250	1 575	39 257	3 271	1 067 641	427 359	1 495 000
28	10-1203	45	2 RK B F	2,3407	35 432	2 250	1 575	39 257	3 271	1 067 641	627 359	1 695 000
29	10-1204	79	3 RK B F	3,3550	50 786	3 950	2 765	57 501	4 792	1 530 286	1 319 714	2 850 000
30	10-1301	79	3 RK B F	3,3550	50 786	3 950	2 765	57 501	4 792	1 530 286	1 364 714	2 895 000
31	10-1302	45	2 RK B F	2,3407	35 432	2 250	1 575	39 257	3 271	1 067 641	582 359	1 650 000
32	10-1303	45	2 RK B F	2,3407	35 432	2 250	1 575	39 257	3 271	1 067 641	782 359	1 850 000
33	10-1304	79	3 RK B F	3,3550	50 786	3 950	2 765	57 501	4 792	1 530 286	1 464 714	2 995 000
34	10-1401	116	5 RK B F	4,4993	68 108	5 800	4 060	77 968	6 497	2 052 243	1 942 757	3 995 000
35	10-1402	116	5 RK B F	4,4993	68 108	5 800	4 060	77 968	6 497	2 052 243	1 942 757	3 995 000
SUMMA		2197	SUMMA	100,0000	1 513 737	109 850	76 895	1 700 482		45 612 003	30 407 997	76 020 000
Antal LGH		35	Differens	-0,0002		0	0	4				0

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning. Mindre avvikelse av area påverkar inte insats, upplåtelseavgift, andelstal eller årsavgift

1) Preliminär årsavgift för hushållsel ingår i ovan redovisade årsavgifter med 50 kr/m2 år inkl moms. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

2) Preliminär årsavgift för varmvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 35 kr/m2 år inkl moms. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

Lägenhetsbeteckningar

Sammanställning, Bostäder

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.		kronor	kr/m2
M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.	Summa årsavgift	1 700 482	774
B: Balkong, F: Förråd som ingår i bostadsrätten	Summa insats och upplåtelseavgift	76 020 000	34 602

H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
1. RÄNTEKOSTNADER	844 996	840 771	836 546	832 321	828 096	823 871	802 746	781 621
Låneräntor	844 996	840 771	836 546	832 321	828 096	823 871	802 746	781 621
2. DRIFTSKOSTNADER	705 682	719 796	734 192	748 876	763 854	779 131	860 224	949 759
Driftskostnader	518 937	529 316	539 902	550 700	561 714	572 948	632 591	698 422
Prel. Driftkostnader	186 745	190 480	194 290	198 176	202 140	206 183	227 643	251 337
3. ÖVRIGA KOSTNADER	0	0	0	0	0	0	0	67 502
Fastighetskatt / fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	67 502
4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgifter	-67 200	-68 544	-69 915	-71 313	-72 739	-74 194	-81 917	-90 443
Hyrer lokaler, P-platser mm	-67 200	-68 544	-69 915	-71 313	-72 739	-74 194	-81 917	-90 443
5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR	217 000	218 320	219 666	221 039	222 440	223 869	231 454	239 828
Amorteringar, lån	151 000	151 000	151 000	151 000	151 000	151 000	151 000	151 000
Avsättningar, underhåll	66 000	67 320	68 666	70 039	71 440	72 869	80 454	88 828
6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT								
Avskrivningar (årliga)	846 240	846 240	846 240	846 240	846 240	846 240	846 240	846 240
Årets bokföringsmässiga resultat	-629 240	-627 920	-626 574	-625 201	-623 800	-622 371	-614 786	-606 412
7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	116 000	183 320	251 986	322 025	393 465	466 334	553 132	1 280 191

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	2 197	2 197	2 197	2 197	2 197	2 197	2 197	2 197

ÅRSavgIFT

Årsavgifter	1 700 478	1 710 343	1 720 489	1 730 923	1 741 651	1 752 677	1 812 507	1 848 267
Kostnader per m2 BOA	774	778	783	788	793	798	825	887

Anmärkning: Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande. År 1 är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Nödvändig nivå på årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att föreningens årsresultat skall bli noll.

Det är styrelsen som beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadsförändringar.

Bostadsrättsföreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år.

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
Beräknad enligt ekonomisk prognos								
Årsavgifter	1 700 478	1 710 343	1 720 489	1 730 923	1 741 651	1 752 677	1 812 507	1 948 267
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	774	778	783	788	793	798	825	887
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet								
Årsavgifter	2 002 262	2 010 618	2 019 255	2 028 181	2 037 400	2 046 917	2 099 202	2 227 418
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	911	915	919	923	927	932	955	1 014
Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet								
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	1 700 478	1 717 399	1 734 955	1 753 165	1 772 048	1 791 625	1 900 661	2 097 938
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	774	782	790	798	807	815	865	955

Anmärkning: Analysen redovisar hur förändrad räntenivå respektive förändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.

Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Förändrad inflation innebär att den, i Ekonomisk prognos, redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en procentenhet per år, från 2,00 % till 3,00 %
Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade.
Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2020-11-24 för bostadsrättsföreningen Bofinken i Nästet, org. nr: 769635-3973.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

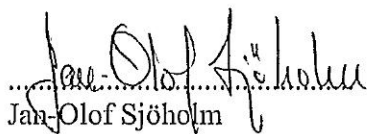
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

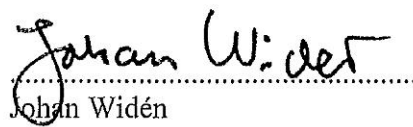
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2021-02-04


Jan-Olof Sjöholm
Byggn. ing.
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM


Johan Widén
Civ. ing.
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61 3 tr
112 51 Stockholm

Bilaga till granskningsintyg dat 2021-02-24 för Brf Bofinken i Nästet

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2019-10-10
2. Registreringsbevis	2019-10-10
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2020-03-13
4. Tilläggsavtal 1 till totalentreprenadkontrakt	2021-01-28
5. Köpekontrakt för marken inkl. bilagor	2020-03-13
6. Kreditoffert Danske Bank	2020-02-27
7. Ritning A-49-0-002 rev A	2019-10-23
8. Utdrag från fastighetsregistret	2020-12-18
9. Beräkning av taxeringsvärde	Odaterad
10. Bygglovsbeslut	2019-10-30
11. Information från kontrollansvarig	2021-02-02
12. Koncept till överenskommelse om inrättande av GA och servitut	odaterad
13. Lantmäterihandling	2020-03-24
14. Solceller Alternativ 3	2019-09-18
15. Ritning M-10-1-001	2019-04-05
16. Bekräftelse av försäljningsläge	2020-12-15
17. Preliminär förbrukning av vatten, el och värme	odaterad
18. Produktionstidplan	2020-12-30
19. Ritning M-15-1-001	2019-11-22
20. Moderbolagsborgen	2020-05-06

ju